

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
No. 052-PS-GADMCC -2025  
DIFERENCIA DE AREA

Dr. Julio Manuel Guaminga Anilema

ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA  
CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador en su numeral 26 determina que: Se reconoce y garantiza a las personas: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas".

**Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, concede a las Municipalidades facultades legislativas para dictar sus propios Actos decisorios a través de ordenanzas municipales:

**Que**, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental".

**Que**, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), "...c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales".

**Que**, el artículo 481 inciso sexto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), señala: "...Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas."

**Que**, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización contiene **"Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada. - (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-I-2014; y, reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, R.O. 711-S, 14-III-2016).- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectifican y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado**

*distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización, fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal"*

**Que**, la Ordenanza N° 2025-001, de Excedentes y Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales del Cantón Colta, tiene como objeto legalizar los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbanos o rurales que la municipalidad determine que por un error de cálculo o de medición existen diferencias de superficie respecto del área original que conste en el respectivo título.

**Que**, mediante Informe Técnico Nro. JAC-R-064-2025-GADMCC, de fecha 12 de agosto de 2025, elaborado por el Arq. Jairo Antonio Mera Mejía - Técnico de Avalúos y Catastros del GADMCC; revisado por el Arq. Milton Valente Morocho Jefe de Avalúos y Catastros del GADMCC, y aprobado por el Arq. Carlos Puetate Carrillo - Director de Planificación Territorial del GADMCC; en su parte pertinente manifiestan: "que ES VIABLE APROBAR el trámite de REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREA URBANA, del predio URBANO UBICADO EN EL BARRIO **SANTO DOMINGO DE LA PARROQUIA CAJABAMBA**, CANTÓN **COLTA**, PROVINCIA DE **CHIMBORAZO** con un área de: **334.57m<sup>2</sup>**.

**Que**, existe Informe Legislativo No. 054-2025, de fecha 18 de agosto de 2025, suscrita por los Concejales integrantes de la Comisión de Planificación, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Cantonal, señores Francisco Guamán Guamán, Transito Mullo Cunduri y Manuel Atupaña; concluyen que: "los documentos presentados JUSTIFICA la DIFERENCIA del área de superficie y dimensiones de los linderos del predio, PREDIO UBICADO EN EL BARRIO **SANTO DOMINGO DE LA PARROQUIA CAJABAMBA** DEL CANTÓN **COLTA**, PROVINCIA DE **CHIMBORAZO** y según el levantamiento realizado por técnicos de la Dirección de Planificación Territorial del GADMCC el área total del terreno es **334.57m<sup>2</sup>**", mencionado informe no posee inconsistencias respecto a la parroquia y sector.

**Que**, mediante certificado 0110-GADMCC-AGR-GEOL-GM-2025, de fecha 10 de julio de 2025, emitido por el Geol. Guido Malán Chugñay; certifica que: "...tras haber revisado el *LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO*, se ha determinado que el trámite de "*REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREA URBANA, PREDIO UBICADO EN EL BARRIO SANTO DOMINGO DE LA PARROQUIA CAJABAMBA, CANTÓN COLTA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO*, a favor de: **PROPIETARIO: SEGUNDO MANUEL ESTRELLA GUARACA CC. 0600367833**, con un área : **334.57m<sup>2</sup>**, **NO SE ENCUENTRA EN ZONA PROTEGIDA** de acuerdo con el Sistema Nacional de Administración Forestal (SAF)...".

**Que**, es necesario dictar normas que permitan realizar las aclaraciones de cabidas de predios en las áreas Urbanas y Rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Colta.

Por los antecedentes expuestos en uso de las atribuciones que faculta la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

#### **RESUELVO:**

**Art. 1.-** Aprobar y autorizar el área determinada según el Informe Técnico Nro. **JAC-R-064-2025-GADMCC de Regularización de Excedentes, Diferencias e inexistencias de Áreas de los Predios urbanos y Rurales del cantón Colta, del PREDIO URBANO, LOTE NRO. 4 UBICADO EN EL**

**COLTA**  
*Prospero y Sostenible*

**BARRIO SANTO DOMINGO DE LA PARROQUIA CAJABAMBA, CANTÓN COLTA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO CON ÁREA TOTAL: 334.57m<sup>2</sup>; propiedad a favor del señor: PROPIETARIO: SEGUNDO MANUEL ESTRELLA GUARACA CC. 0600367833, en calidad de propietario.**

**Art. 2.-** Disponer que previo a la entrega de la Resolución Administrativa se emita los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa, por servicios y trámites administrativos de conformidad con la Ordenanza de Excedentes y Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales del cantón Colta, sin este pago no se podrá entregar la resolución administrativa para la protocolización.

**Art. 3.-** Ratificar el área del bien inmueble singularizado en el artículo 1 del presente acto administrativo que según levantamiento planimétrico la diferencia del área es de **DOSCIENTOS TREINTA Y TRES CON SETENTA Y TRES. (233.73m<sup>2</sup>)**, como se desprende del Informe Técnico emitido por la Dirección de Planificación Territorial del GADMC-COLTA, actualmente quedando los linderos y superficie como se detallan a continuación:

**Art. 4.-** El bien inmueble tiene una Diferencia de acuerdo al siguiente detalle con linderos y dimensiones:

DATOS DEL PREDIO FINAL			
Provincia		CHIMBORAZO	
Cantón		COLTA	
Parroquia		CAJABAMBA	
Sector		SANTO DOMINGO	
Nombre del predio		SIGCHOGUAICO N°13	
Clave Catastral		060301010104025000	
LINDEROS	DIMENSIÓN	NOMBRE	
Norte	10,00 m	Elena Cujilema y Otros.	
Sur	8,20 m	Calle Ignacio del Castillo (ancho 8.57m)	
Este	37,45 m	Beatriz Estrella	
Oeste	37,33 m	Segundo Manuel Lema Guamán	
DETERMINACIÓN EXCEDENTE – DIFERENCIA - INEXISTENCIA			
Área escritura		568,30 m <sup>2</sup>	
Área en planimetría		334,57 m <sup>2</sup>	
CALCULO DEL ERROR DE MEDICIÓN			
Escritura / Certificado de Gravamen	568,30 m <sup>2</sup>	100,00%	
Levantamiento	334,57 m <sup>2</sup>	58,87%	
Diferencia	233,73 m <sup>2</sup>	41,13 %	
Excedente	00,00m <sup>2</sup>	0,00%	
Inexistencia	00,00m <sup>2</sup>	00,00%	
Posible afectación de vía según PDOT	00,00 m	No existe Afectación	
Protección de Río	00,00m <sup>2</sup>	0,00%	
Área útil	334,57 m <sup>2</sup>	100,00%	
Área Total	334,57 m <sup>2</sup>	<b>Total, de área para tramite 100%</b>	

**Art. 5.-** La presente Resolución Administrativa constituirá justo título para la modificación del historial de dominio del predio en el Registro de la Propiedad, con sujeción estricta a los planos debidamente aprobados por la Dirección de Planificación Territorial del GADMC-C, Informe Legislativo, Informe Técnico de Planificación, Ficha Registral, que se protocolizaran junto con esta resolución en una de las notarías públicas para los efectos legales y de conformidad con las especificaciones técnicas de las determinadas para el efecto.

**Art. 6.-** La Diferencia de área deberá regirse bajo las siguientes normas:

1.- El señor **PROPIETARIO:** ESTRELLA GUARACA SEGUNDO MANUEL CC. 0600367833, tiene el plazo de 60 días, a partir de la fecha de entrega de la presente Resolución Administrativa; y, a través del Departamento de Planificación, para que se continúe con el trámite Administrativo pertinente para protocolizar la misma e inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón Colta.

2.- Si el señor **PROPIETARIO:** ESTRELLA GUARACA SEGUNDO MANUEL CC. 0600367833, no cumplen con lo estipulado en el numeral anterior se suspende la vigencia de la presente Resolución Administrativa, suspensión que será levantada por el señor alcalde, previo Informe de Procuraduría Sindica.

3.- Prohíbese todo trabajo de obra en o los lotes que conforman la diferencia, hasta tanto no se cumpla con lo dispuesto en el numeral 1 del presente artículo.

**Art. 7.-** La Registradora de la Propiedad, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Colta, entregará copia certificada de la protocolización a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

**Art. 8.-** La presente Resolución Administrativa se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados;

**Art. 9.-** Autorizar a los departamentos correspondientes continuar con los trámites pertinentes.

La Máxima autoridad se reserva el derecho de modificar la presente Resolución Administrativa en el momento que, de acuerdo a las circunstancias administrativas, se consideren pertinentes.

Dado y firmado en el cantón Colta, a los veinte y siete (27) días del mes de agosto de 2025.



Dr. Julio Manuel Guamanza Anilema

**ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**



Abg. María Paulina Sarmiento Benavides

**PROCURADOR SINDICO GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**